

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 199-202505191123-752575.pdf

Storlek: 358156 byte

Hashvärde SHA256:

0b9976498dab831e1a6cc9096ed19128f4c74b9f615648eae1348636faac2518

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

LARS MATTIAS LAVÉN

Signerat med BankID 2025-05-19 11:26 Ref: 0196e7dd-df9d-71c1-b1b1-80cf15f954a0

Jan Ralph Hallberg

Signerat med BankID 2025-05-19 11:35 Ref: 0196e7e5-ad41-7625-b5c3-1fe091737caa

Bo Karl Mattias Attin

Signerat med BankID 2025-05-19 11:43 Ref: 0196e7ed-1940-720b-ad0f-46c16fe46788

MAURICIO ALVAREZ FONSECA

Signerat med BankID 2025-05-19 12:21 Ref: 0196e80f-bd97-7bf8-8416-8108ed593664

LISA GABRIELSSON

Signerat med BankID 2025-05-20 12:53 Ref: 0196ed53-7f4e-7420-bef5-182c218a6904

Anna Birgitta Christina Nordberg

Signerat med BankID 2025-05-20 16:13 Ref: 0196ee0a-ca38-7f6b-9bec-43957dc60515

Årsredovisning

för

BRF Kroken 9

769616-8629

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Kroken 9, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-12 och nuvarande stadgar registrerades under 2019-02-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Rutger Fuchsgatan 4 och 4A i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kroken 9	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Brf Kroken 9 är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades hösten 2024.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och är ett flerbostadshus bestående av två sammanbyggda huskroppar varav det ena, nr 4, har sex våningar med totalt 37 lägenheter, källare och i gatuplan två lokaler. Gårdshuset, nr 4A, har fyra våningar med totalt 18 lägenheter. Byggnadens totala bostadsyta uppgår till 2163 kvadratmeter varav 135 kvm är hyresrätter. Lokalerna uppgår till en yta på 653 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter varav 3 är hyresrätter. Föreningen innehar 3 st lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 r o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok
13	38	2	2

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Avtal

Följande uppdrag har skötts av

- Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
- Fastighetsskötsel	Driftia AB
- Lokalvård	Allkemisten AB
- Bredband	Tele2 AB
- Elhandel	Fortum Markets AB
- Elnät	Ellevio
- Entrémattor	Elis Textil Service AB
- Grovsopor	Stena Recycling AB
- Halkbekämpning	Birka Plåtslageri AB
- Hiss	Kone AB/Inspecta Sweden AB
- Kabel-TV	Tele2 AB
- Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
- Sopkärl, rengöring	Industrimålning i Stockholm AB
- Uppvärmning	Fortum Värme AB
- Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har det mest varit reparationer och underhåll av normal karaktär. Specifikt kan nämnas; ny drugning av rör från pumpgropen p g a läckage, stamspolning för köksavlopp i en stam i gathuset, reparation av kondensumlaren, undersökning av ytskiktet vid en av gårdsbrunnarna med anledning av att det läcker in vatten från taket i bilverkstaden. Felsökning fortsätter under 2025. Vidare har styrelsen uppdragit åt Sustend att uppdatera föreningens underhållsplan som blev klar i september. I oktober månad var det sammanlagt 13 medlemmar som deltog i gårdsstädning med lyckat resultat. Föreningen har tre lån om sammanlagt 16 700 000 kronor varav två lån har bunden ränta och ett lån med rörlig ränta. Lånet om 6 700 000 kronor med rörlig ränta ändrades i mars 2025 till bundet lån med räntesats 2,76 procent till mars 2026. Lånet om 5 000 000 kronor som löpte ut i mars 2025 omsattes med bunden ränta 2,77 procent till mars 2027. Föreningens tredje lån också det om 5 000 000 kronor med räntesats 4,26 procent har ett år kvar på bindningstiden och förfaller således mars 2026

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st. Av föreningens medlemslägenheter har åtta överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 och 75 vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mandatperioden 2023-05-17 - 2024-05-28

Jan Hallberg	Ledamot	ordförande
Mauricio Alvarez	Ledamot	
Karl Attin	Ledamot	
Lisa Gabrielsson	Ledamot	

Mandatperioden 2024-05-29 - 2025-05-22

Jan Hallberg	Ledamot	ordförande
Karl Attin	Ledamot	
Mauricio Alvarez	Ledamot	
Lisa Gabrielsson	Ledamot	
Mattias Lavén	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Anna Nordberg Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 907	2 577	2 348	2 310
Resultat efter finansiella poster	-295	-488	-227	-248
Soliditet (%)	78,9	79,0	79,0	79,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	702	619	573	573
Hyra per kvm bostadsyta (kr)	1 442	1 389	1 329	1 302
Hyra per kvm lokalyta (kr)	1 590	1 372	1 182	1 143
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	8 235	8 358	8 382	8 481
Skuldsättning per kvm totalyta*	5 930	6 019	0	0
Energikostnad (kr)*	241	215	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	205	168	0	0
Räntekänslighet (%)*	12	14	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	48	48	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2023

Föreningens ekonomi

Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott om 294 870 kr efter avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till 871 084 kr vilket likvidetsmässigt ger ett överskott om 576 214 kr. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna. För att stärka föreningens ekonomi ytterligare har styrelsen beslutat om nedan avgiftshöjningar.

Överskottslikviditet har placerats på ett räntebärande konto. Per sista december fanns 1 873 049 kr placerat.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 13 %. 1 april 2024. Det finns inga inplanerade avgifthöjningar för 2025.

Lån

Föreningen har ett lån hos Stadshypotek om 16 700 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	67 179 500			67 179 500
Kapitaltillskott	2 470 744			2 470 744
Uppskrivningsfond	38 486 525			38 486 525
Upplåtelseavgifter	2 992 420			2 992 420
Fond för ytte UH	2 722 797		174 108	2 896 905
Balanserat resultat	-45 893 288	-487 813	-174 108	-46 555 209
Årets resultat	-487 813	487 813	-294 870	-294 870
Summa	67 470 885	0	-294 870	67 176 015

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-46 555 209
årets förlust	-294 870
	-46 850 079

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	174 108
i ny räkning överföres	-47 024 187
	-46 850 079

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Rörelseintäkter	1	2 906 614	2 577 458
Övriga rörelseintäkter	2	32 137	32 602
Summa rörelseintäkter		2 938 751	2 610 060
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-915 257	-958 465
Driftskostnader	4	-478 618	-384 084
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-222 221	-214 901
Personalkostnader	6	-76 608	-70 610
Avskrivningar	7	-871 084	-873 129
Summa rörelsekostnader		-2 563 788	-2 501 189
Rörelseresultat		374 963	108 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 506	30 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-719 339	-627 256
Summa finansiella poster		-669 833	-596 684
Resultat efter finansiella poster		-294 870	-487 813
Årets resultat		-294 870	-487 813

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	81 356 951	82 226 399
Maskiner och inventarier	9	0	1 636
Summa materiella anläggningstillgångar		81 356 951	82 228 035
Summa anläggningstillgångar		81 356 951	82 228 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		545 338	465 367
Övriga fordringar		378 319	181 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 175	31 440
Summa kortfristiga fordringar		955 832	677 847
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 004 629	2 777 642
Summa kassa och bank		3 004 629	2 777 642
Summa omsättningstillgångar		3 960 461	3 455 489
SUMMA TILLGÅNGAR		85 317 412	85 683 524

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 171 920	70 171 920
Förlagsinsatser		2 470 744	2 470 744
Uppskrivningsfond		38 486 525	38 486 525
Fond för yttre underhåll		2 896 905	2 722 797
Summa bundet eget kapital		114 026 094	113 851 986
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-46 555 209	-45 893 287
Årets resultat		-294 870	-487 813
Summa ansamlad förlust		-46 850 079	-46 381 100
Summa eget kapital		67 176 015	67 470 886
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	10 000 000
Deposition		190 000	190 000
Summa långfristiga skulder		5 190 000	10 190 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 700 000	6 950 000
Leverantörsskulder		46 056	113 742
Skatteskulder		180 528	0
Övriga skulder		120 408	108 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		904 405	850 604
Summa kortfristiga skulder		12 951 397	8 022 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 317 412	85 683 524

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-294 870	-487 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		871 084	873 129
Betald skatt		-16 751	-30 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		559 463	354 526
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-79 971	-17 840
Förändring av kortfristiga fordringar		-735	352
Förändring av leverantörsskulder		-67 686	-51 201
Förändring av kortfristiga skulder		65 915	137 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten		476 986	423 701
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-250 000	-50 000
Deposition		0	60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	10 000
Årets kassaflöde		226 986	433 701
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 777 642	2 343 942
Likvida medel vid årets slut		3 004 628	2 777 643

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Säkerhetsdörrar	40
Balkonger	50

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan

Not 1 Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter	1 402 253	1 248 640
Hyror bostäder	194 654	187 572
Hyror lokaler	1 114 401	971 545
Altan/terrass och balkonger	22 244	7 200
Utdelning brandkontoret	173 063	162 500
	2 906 615	2 577 457

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga intäkter	320	2 143
2:handsuthyravg	20 115	11 342
Överlåtelseavgift och pantavgift	11 702	8 475
Erhållna statliga bidrag	0	10 643
	32 137	32 603

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparationer och underhåll	-99 276	-159 454
El	-57 803	-59 665
Värme	-506 966	-458 912
Vatten	-115 052	-87 183
Sophämtning/renhållning	-136 160	-193 251
	-915 257	-958 465

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-42 763	-41 101
Obl besiktningar, hiss, OVK	-2 326	-2 169
Serviceavtal hiss	-92 532	-12 612
Mattvätt	-14 514	-17 546
Övriga kostnader	-48 863	-41 275
Kabel-tv	-18 524	-17 400
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-165 660	-163 405
Snöröjning	-5 066	-9 536
Fastighetsförsäkring	-52 064	-47 324
Hyressättningsavgift, HGF	-417	-417
F-skötsel	-35 889	-31 299
	-478 618	-384 084

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-37 965	-32 062
Juridiska kostnader	-94 837	-100 161
Förvaltningsarvode enligt avtal	-66 452	-63 847
Möteskostnader	-1 500	-1 700
Bankkostnader	-6 108	-5 244
Föreningsavgifter	-12 021	-11 887
Representaion, övriga externa kostnader	-3 338	0
	-222 221	-214 901

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-65 625	-60 375
Sociala avgifter	-10 983	-10 235
	-76 608	-70 610

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-869 448	-869 448
Inventarier	-1 636	-3 681
	-871 084	-873 129

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	90 250 996	90 250 996
Utgående anskaffningsvärde	90 250 996	90 250 996
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 024 597	-7 155 149
Årets avskrivningar enligt plan	-869 448	-869 448
Utgående avskrivning enligt plan	-8 894 045	-8 024 597
Planenligt restvärde vid årets slut	81 356 951	82 226 399
Taxeringsvärde		
Byggnad	36 650 000	36 650 000
Mark	69 951 000	69 951 000
	106 601 000	106 601 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	99 000 000	99 000 000
Lokaler	7 601 000	7 601 000
	106 601 000	106 601 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	81 356 951	82 226 399
	81 356 951	82 226 399

Not 9 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärden	36 812	36 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 812	36 812
Vid årets början	-35 176	-31 495
Årets avskrivningar	-1 636	-3 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 812	-35 176
Utgående redovisat värde	0	1 636

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 566326	3,093	2025-03-03	6 700 000	6 950 000
Stadshypotek 566321	4,360	2025-03-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 566322	4,260	2026-03-01	5 000 000	5 000 000
			16 700 000	16 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 700 000	6 950 000

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 925 000	29 925 000
	29 925 000	29 925 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Hallberg
Ordförande

Mauricio Alvarez

Lisa Gabrielsson

Karl Attin

Mattias Lavén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

